



En 5 hojas  
1



# PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 109091

INQUENIO  
DE 2018 A 2022



NÚMERO CUATRO (04).- En la ciudad de Guatemala, el cuatro de febrero de dos mil diecinueve, ante

mí: **SONIA ELIZABETH HERNANDEZ GUERRA**, Notaria en ejercicio, comparecen: Por una parte, el

Señor **JUAN FERNANDO MENA BOUSCAYROL**, quien me manifiesta ser de cincuenta años de edad,

casado, Ingeniero Químico, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con Documento Personal de

Identificación (DPI), con Código Único de Identificación (CUI), numero dos mil cuatrocientos

veinticuatro espacio cincuenta mil ocho espacio cero ciento uno (2424 50008 0101) extendido en el

Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, Centroamérica; actúa en su calidad de

Gerente General y Representante Legal de la entidad denominada **INVERMEDICS, SOCIEDAD**

**ANONIMA**, calidad que acredita con su nombramiento contenido en Acta Notarial de fecha catorce de

abril de dos mil quince, autorizada en esta ciudad por la Notaria Brenda Lissette Lambour Figueroa,

debidamente inscrita en el Registro Mercantil General de la República, al número cuatrocientos cuarenta

y ocho mil doscientos ocho (448208), folio seiscientos cincuenta y uno (651), del libro trescientos

setenta y cinco (375) de Auxiliares de Comercio, documento que tengo a la vista, y que en su parte

conducente, transcribe la parte conducente de la Escritura Pública de Constitución de la Sociedad en

referencia a las Funciones como Gerente General y Representante Legal y que literalmente dice: "...

SEPTIMO: ... 7.3.1 ... corresponderá al Gerente General, lo siguiente: Representar Legalmente a la

Sociedad en juicio y fuera de el, usar la denominación social de la misma, para la cual podrá vender,

permutar, enajenar, disponer, transigir y arrendar los bienes sociales; ...". De conformidad con la ley y a

mi juicio, la representación que se ejercita es suficiente para la celebración de este acto; y a quién para

efectos del presente contrato se le denominará **LA SUBARRENDANTE**; y por la otra, la Señorita

**MARIA GABRIELA LIMA SAMAYOA**, quién me manifiesta ser de treinta y siete años de edad, soltera,

guatemalteca, secretaria, de este domicilio, se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI),

con Código Único de Identificación (CUI), numero dos mil seiscientos ochenta espacio cincuenta y siete

mil quinientos setenta y cinco espacio cero ciento uno (2680 57575 0101) extendido en el Registro

Nacional de las Personas de la República de Guatemala, Centroamérica; quien comparece en su

*Sonia Elizabeth Hernández Guerra*  
Sonia Elizabeth Hernández Guerra  
ABOGADO Y NOTARIO





26 calidad de, Presidente del Consejo Directivo y Representante Legal de la entidad denominada  
27 **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA, la cual**  
28 **podrá abreviarse -FUNDAORTO-** calidad que acredita con su nombramiento contenido en Acta  
29 Notarial de fecha seis de diciembre de dos mil diecisiete, autorizada en esta ciudad por la Notaria Sonia  
30 Elizabeth Hernández Guerra, debidamente inscrito en el Registro de las Personas Jurídicas, bajo la  
31 partida número cuatrocientos noventa y dos (492), folio cuatrocientos noventa y dos (492), del libro  
32 cuarenta y siete (47) de Nombramientos, entidad que podrá ser denominada simplemente **LA**  
33 **SUBARRENDATARIA;** las representaciones que se ejercitan y copia de los documentos que tengo a la  
34 vista, de conformidad con la ley y a mi juicio son suficientes para la celebración de este acto. **DOY FE:** a)  
35 que los comparecientes me aseguran ser de las generales antes indicadas y encontrarse en el libre  
36 ejercicio de sus derechos civiles; b) de haber tenido a la vista los documentos de identificación  
37 personal de los comparecientes, así como los documentos que acreditan la calidad con que actúan los  
38 comparecientes y c) que por el presente instrumento otorgan **CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO,**  
39 contenido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: ANTECEDENTES.** El Señor **JUAN FERNANDO MENA**  
40 **BOUSCAYROL,** en la calidad con que actúa, declara bajo juramento de ley y bien impuesto por la  
41 Infrascrita Notario de las penas y responsabilidades inherentes al delito de perjurio actúa, que mediante  
42 escritura pública número trece autorizada en esta ciudad el treinta de junio de dos mil tres por el  
43 Notario Rafael Alfonso Arcia Rodríguez, le fue dado en arrendamiento a su representada la **FINCA TRES**  
44 **MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (3984), FOLIO CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO**  
45 **(484), DEL LIBRO VEINTIOCHO E (28E) DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE GUATEMALA,** bien  
46 inmueble identificado como clínica número **un mil quinientos diez (1510) del Edificio Multimédica**  
47 **Vista Hermosa,** el cual goza de un derecho de Parqueo, los cuales se encuentran ubicados en la  
48 segunda calle veinticinco guión diecinueve, zona quince, Vista Hermosa I, de esta ciudad; con facultad  
49 expresa para subarrendar. **SEGUNDA: DEL SUBARRENDAMIENTO.** Continúa manifestando la  
50 **SUBARRENDANTE** que por el presente acto da en subarrendamiento a la entidad **FUNDACIÓN**



# PROTOCOLO

GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA, la cual podrá abreviarse

REGISTRO

Nº 109092

INQUENIO  
DE 2018 A 2022



1 -FUNDAORTO-, el inmueble antes relacionado, con todo cuanto de hecho y por derecho le  
 2 corresponde al mismo. **TERCERA: DESTINO.** El inmueble objeto de este subarrendamiento será  
 3 utilizado exclusivamente para uso administrativo y para el ejercicio profesional de la medicina a través  
 4 de los profesionales que la entidad **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA**  
 5 **ORTOPÉDICA AVANZADA, la cual podrá abreviarse -FUNDAORTO-**, contrate; y cualquier otro  
 6 destino que quisiera dársele al inmueble objeto de este contrato, tendrá que ser autorizado  
 7 previamente por la **SUBARRENDAANTE** en forma escrita. **CUARTA: PLAZO.** El plazo del  
 8 subarrendamiento es de **UN AÑO**, el cual empezó a correr el día uno de enero de dos mil diecinueve y  
 9 terminará el último día del mes de diciembre de dos mil diecinueve. El plazo del presente contrato  
 10 podrá ser prorrogado por consentimiento de ambas partes por medio de celebración de un nuevo  
 11 contrato en escritura pública. Al finalizar el plazo del presente subarrendamiento, **LA**  
 12 **SUBARRENDATARIA** deberá desocupar el inmueble, salvo que se otorgue nuevo contrato. Si **LA**  
 13 **SUBARRENDATARIA** no desocupa el inmueble, desde ya se conviene que la renta mensual a aplicar  
 14 será incrementada en un **CINCO POR CIENTO (5%) ANUAL**, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA)  
 15 que dicha suma cause. En caso no se proceda en la forma acá convenida, esta circunstancia se tendrá  
 16 como una respuesta negativa a la prórroga del plazo del mismo. Para los efectos de prórroga del plazo  
 17 del presente contrato, si no se establece por escrito la nueva renta y el nuevo plazo del nuevo contrato y  
 18 ambas partes cumplen una con pagar el mes a correr y la otra con recibirlo, el plazo se considerará  
 19 prorrogado exclusivamente por un mes más. **LA SUBARRENDAANTE y LA SUBARRENDATARIA**  
 20 convienen expresamente que, en ningún caso, el plazo del presente contrato podrá entenderse como  
 21 INDEFINIDO. En todo caso, cualquiera de las partes podrá dar por terminado anticipadamente este  
 22 contrato, dando aviso por escrito a la otra parte, con por lo menos sesenta días de antelación. Si **LA**  
 23 **SUBARRENDATARIA** no cumpliera con dar dicho aviso, deberá pagar a la **SUBARRENDAANTE**, en  
 24 concepto de indemnización el equivalente a un mes de renta. Dicha indemnización deberá cancelarla  
 25

*Sonia Elizabeth Hernández Guerra*  
Sonia Elizabeth Hernández Guerra  
ABOGADO Y NOTARIO





26 quince días antes de desocupar la clínica. **QUINTA: RENTA Y FORMA DE PAGO. RENTA.** En concepto  
27 de renta por la clínica un mil quinientos diez (1510), ya relacionada, la **SUBARRENDATARIA** pagará  
28 mensualmente la suma de **OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE QUETZALES CON**  
29 **CINCUENTA CENTAVOS DE QUETZAL (Q.8,269.50)**, incluyendo el impuesto al Valor Agregado -IVA-  
30 que dicha suma genere, y por derecho de Parqueo el monto de **OCHOCIENTOS QUETZALES**  
31 **(Q.800.00)**, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado -IVA-. Así mismo, la **SUBARRENDATARIA**  
32 deberá pagar la cuota de mantenimiento, cuyo monto es de **DOS MIL QUETZALES (Q.2,000.00)**  
33 mensuales, incluyendo el impuesto al Valor Agregado -IVA-. En caso se acuerde por parte de la  
34 administración del Edificio Multimédica Vista Hermosa, o de la asociación de propietarios, un  
35 incremento en la cuota de mantenimiento, éste incremento deberá ser pagado también por la  
36 **SUBARRENDATARIA. FORMA DE PAGO:** La renta se pagará mensualmente, en forma anticipada,  
37 sin necesidad de cobro o requerimiento alguno, en el propio inmueble objeto del presente contrato,  
38 durante los primeros cinco días de cada mes que dure el plazo del mismo. **SEXTA: DEL FONDO DE**  
39 **GARANTIA.** El señor **JUAN FERNANDO MENA BOUSCAYROL**, en la calidad con que actúa, manifiesta  
40 que su representada ha recibido la suma equivalente en quetzales a **UN MIL DOLARES DE LOS**  
41 **ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$.1,000.00)**, en concepto de fondo de garantía, suma que  
42 garantizará cualquier daño que tuviera el inmueble identificado como clínica un mil quinientos diez  
43 (1510), a la finalización de este contrato, cuotas pendientes de energía eléctrica, agua, teléfono (cuota de  
44 llamadas nacionales y extranjeras), cable y cualquier otro servicio que goce el inmueble. Dicho fondo de  
45 garantía se le devolverá a **LA SUBARRENDATARIA** tres meses después de terminar el plazo del  
46 contrato o en el momento en que **LA SUBARRENDATARIA** entregue a la **SUBARRENDAnte** los  
47 recibos debidamente cancelados que acrediten el pago de los servicios de que goza el inmueble o las  
48 constancias emitidas por las empresas que correspondan, que acrediten que dichos servicios no fueron  
49 usados durante el plazo de ocupación del inmueble, en ambos casos hasta el día de la efectiva entrega  
50 del mismo, a satisfacción de la **SUBARRENDAnte**. El fondo de garantía quedará a favor de la





En 5 hojas  
3



# PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 109093

INQUENIO  
DE 2018 A 2022



1 **SUBARRENDANTE**, si por cualquier circunstancia **LA SUBARRENDATARIA** diera por terminado el  
 2 presente contrato antes del vencimiento del plazo original o cualquiera de sus prórrogas. Es convenido  
 3 expresamente por los contratantes que el monto acá relacionado está destinado específicamente a los  
 4 conceptos relacionados en esta cláusula y, por tanto, en ningún caso podrá acreditarse el mismo a renta  
 5 alguna pendiente de pago por parte de **LA SUBARRENDATARIA**. Expone la **SUBARRENDANTE** que  
 6 también recibió la cantidad de **quinientos quetzales (Q 500.00)** en concepto de fondo de garantía por  
 7 el dispositivo para ingreso a un parqueo indistinto dentro del Edificio Multimédica Vista Hermosa,  
 8 dispositivo que deberá devolver en el mismo estado que lo recibe salvo el desgaste por el uso prudente  
 9 del mismo. **SEPTIMA: PROHIBICIONES.** Se prohíbe a la **SUBARRENDATARIA: A)** Subarrendar,  
 10 gravar, ceder o enajenar total o parcialmente el inmueble objeto de este contrato; **B)** Dar al inmueble un  
 11 uso distinto al consignado en el presente contrato; y **C)** Depositar o tener en el inmueble substancias  
 12 corrosivas, inflamables, tóxicas o salitrosas, así como bienes, objetos y materias de cualquier género de  
 13 ilícito comercio que pudieran significar inminente o paulatino peligro de destrucción o indisposición del  
 14 mismo. **OCTAVA: MEJORAS.** **LA SUBARRENDATARIA** podrá hacer mejoras que no alteren los  
 15 acabados y la estructura del inmueble objeto de este subarrendamiento, contando en todo caso con la  
 16 autorización expresa y por escrito de la **SUBARRENDANTE**. Las mejoras que se realicen en el inmueble  
 17 podrán separarse del mismo, siempre que no menoscaben o dañen la estructura o acabados del  
 18 inmueble. **NOVENA: ENERGIA ELECTRICA, AGUA, CABLE, INTERNET, MANTENIMIENTO Y**  
 19 **CUALQUIER OTRO SERVICIO.** Las cuotas ordinarias y excesos de energía eléctrica, agua, cable,  
 20 internet, mantenimiento y cualquier otro servicio de que goce el inmueble a partir del inicio de  
 21 este subarrendamiento, serán por cuenta de **LA SUBARRENDATARIA**.  
 22 **LASUBARRENDATARIA** cubrirá las cuotas de mantenimiento que fije la Junta Directiva o  
 23 el Administrador del Condominio donde se encuentra ubicado el inmueble. **DECIMA: OTRAS**  
 24 **CONDICIONES.** **LA SUBARRENDATARIA** se compromete a: a) no utilizar el inmueble para fines  
 25 distintos de los convenidos en este contrato; b) responder por los riesgos y responsabilidades relativos

*Sonia Elizabeth Hernández Guerra*  
 Sonia Elizabeth Hernández Guerra  
 ABOGADO Y NOTARIO



26 al uso del inmueble subarrendado, así como por los daños y perjuicios que se causen al mismo o a  
27 terceros por causas directamente imputables a **LA SUBARRENDATARIA**, empleados, dependientes,  
28 familiares de los anteriores, clientes, y los que ocasionen terceras personas directa o indirectamente  
29 vinculados con la Subarrendataria; c) A devolver el inmueble objeto de este contrato en el estado en el  
30 que lo recibe a entera satisfacción de **LA SUBARRENDAANTE**; y d) Aceptar y cumplir el Reglamento de  
31 Copropiedad de Administración del Condominio donde se ubica el inmueble, así como las normas y  
32 disposiciones que dicte la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva o el Administrador del  
33 Condominio. **LA SUBARRENDAANTE** se compromete a efectuar las reparaciones necesarias,  
34 principalmente las relativas a goteras y filtraciones de agua en las paredes y el piso. **DECIMA PRIMERA:**  
35 **INCUMPLIMIENTO.** La falta de pago de una de las mensualidades de la renta en la forma y tiempo  
36 convenidos, o el incumplimiento por parte de **LA SUBARRENDATARIA** de cualquiera de las  
37 obligaciones que le impone este contrato o la ley, facultará a la **SUBARRENDAANTE** a dar por vencido el  
38 plazo y por terminado el contrato en cualquier tiempo sin necesidad de declaración judicial alguna,  
39 pudiendo pedir, judicial o extrajudicialmente, la desocupación del inmueble y el cumplimiento de las  
40 demás responsabilidades legales y contractuales que competen a **LA SUBARRENDATARIA**. **DECIMA**  
41 **SEGUNDA: EFECTOS PROCESALES.** Conviene los otorgantes que **LA SUBARRENDATARIA** a)  
42 renuncia al fuero de su domicilio y a cualquier otra competencia que pudiere corresponderles,  
43 sometiéndose a la jurisdicción de los tribunales del Departamento de Guatemala; b) renuncia a todo  
44 cobro o requerimiento; c) señala como lugar para recibir notificaciones el propio inmueble objeto de  
45 este contrato, donde aceptarán como válidas y bien hechas las notificaciones, citaciones o avisos que ahí  
46 se les haga, salvo que prueben que dieron aviso por escrito con sello de recepción de la  
47 **SUBARRENDAANTE** donde acredite el cambio de la dirección para recibirlas. En caso no acredite  
48 acrediten dicha circunstancia, desde ya acepta como válidas y bien hechas dichas notificaciones,  
49 citaciones o avisos aun cuando la dirección hubiere cambiado; d) Acepta desde ya como buenas y  
50 exactas las cuentas que **LA SUBARRENDAANTE** les formule en relación al presente negocio y como





# PROTOGOLO

REGISTRO

Nº 109094

QUINQUENIO DE 2018 A 2022



líquida, exigible y de plazo vencido la cantidad que se les reclame; e) desde ya exonera a los depositarios o interventores que se nombraran de la obligación de prestar fianza o garantía alguna de su administración; y, f) acepta que los gastos que ocasionen el presente instrumento público serán cubiertos por **LA SUBARRENDATARIA**. **DECIMA TERCERA: ACEPTACION DEL SUBARRENDAMIENTO.** LA SUBARRENDATARIA acepta el subarrendamiento que se le hace y agrega que, luego de recibir el inmueble, lo devolverá en el mismo estado sin más deterioro que el inherente al uso prudente y legítimo, comprometiéndose a conservarlo en condiciones higiénicas, siendo a su cargo los gastos que se ocasionen por su descuido o negligencia, así como los perjuicios o desperfectos que se causen por su culpa. **DECIMA CUARTA: ACEPTACION.** Declaran los otorgantes su plena conformidad con el contrato y estipulaciones contenidas en el presente instrumento público. Yo, la Notaria, HAGO CONSTAR: A) Que tuve a la vista copia de los documentos relacionados ; y B) Que leí íntegramente lo escrito a los comparecientes, quienes además lo leen por ellos mismos y bien enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo aceptan, ratifican y firman junto con la Notaria que de todo lo expuesto DOY FE.

Gabriel Lindo

Ante mí:

Sonia Elizabeth Hernández Guerra  
 ABOGADO Y NOTARIO